

**TRIBUNALE DI MILANO**  
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

**BANCO POPOLARE SOC. COOP.**

contro

[REDACTED]

N. Gen. Rep. **1131/2015**

Giudice: Dott. ssa SIMONETTA SCIRPO  
Custode Giudiziario: Dott. ssa Margherita Degrassi

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: Arch. Anna Teresa Ritacco**

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12909*

*Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11263*

*C.F. RTCNTR71A60A773D – P.IVA N. 03227970278*

*con studio in Milano – Viale Gian Galeazzo n.17*

*Telefono e fax 02 36560692 - Cellulare: 347 3129596*

*e-mail: line\_project@hotmail.it*

Giudice: Dott. ssa SIMONETTA SCIRPO  
Custode: dott. ssa Margherita Degrassi  
Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco



**Bene immobile sito in Milano (MI)**  
**Via Melchiorre Gioia n. 132 – Via Edolo n. 29**  
**Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/2, esecutato [REDACTED]  
e piena proprietà per la quota di 1/2, esecutato [REDACTED]  
**di un appartamento** sito in Via Melchiorre Gioia, al civico, 132 – Via Edolo, al civico n. 29, Milano.

L'immobile fa parte di un complesso immobiliare, con doppio ingresso condominiale, sia su Via Melchiorre Gioia, che su Via Edolo, situato al piano primo (secondo fuori terra) con annessa cantina di proprietà esclusiva al piano secondo interrato.

E' composto attualmente da 6 locali oltre servizi.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **218** circa, compreso di vano di cantina.

Identificato in Catasto come segue:

**Intestazione immobile:**

[REDACTED]	- proprietà per 1/2;
[REDACTED]	- proprietà per 1/2;
[REDACTED]	- abitazione 1/1.

**Descrizione dell'appartamento:**

**Fg. n. 196; Mapp. 221, Sub. 23,** Via Edolo n. 29 – Cat. A/2, Classe 5, Vani 7, Piano P1/S2, Sup. Catastale mq 181, rendita € 1.446,08. Variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

**Coerenze in contorno all'immobile, da nord in senso orario:**

Via Paraccini, vano scale e ascensore comune, altra proprietà, cortile, altra proprietà di altra scala, Via Melchiorre Gioia.

**Coerenze in contorno alla cantina, da nord in senso orario:**

altra proprietà, corridoio comune, altra proprietà.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** semi-centrale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale/commerciale.



**Servizi offerti dalla zona:** asilo nido (buono), centri commerciali Carrefour, cinema Auditorium Don Boso, farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), carabinieri (MI) (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore, superiore buone, università (MI) (buono), ospedale Fatebenefratelli (buono), spazi verdi Aree Agricole (non verificato).  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici (Km):** 150 m.

### 3. STATO DI POSSESSO

Occupato dagli esecutati.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

##### 4.2.1. ISCRIZIONE:

ISCRIZIONE N. 87050/16238 del 31/10/2003 nascente da atto di mutuo fondiario notaio Sergio Vecchioni del 28/10/2003 - A favore: Banca Popolare di Lodi Società Cooperativa a Responsabilità Limitata -Lodi (C.F. 00691360150) (elettivamente domiciliata in Lodi, via Polenghi Lombardo 13);

Contro: [REDACTED]

- Mutuo di euro 360.000,00, durata 15 anni, Ipoteca euro 720.000,00.

##### 4.2.2. ISCRIZIONE:

ISCRIZIONE N. 87575/14729 del 05/12/2008 nascente da decreto ingiuntivo Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto del 16/05/2007 - A favore: Banca Popolare Italiana Soc. Coop. a.r.l. sede Lodi (LO) (C.F. 00691360150 (domicilio eletto c/o Avv. Lazzati in Milano, Via Fontana n. 16);

Contro: [REDACTED]

- Sorte capitale euro 212.462,06, ipoteca euro 321.274,50.

##### 4.2.3. ISCRIZIONE:

ISCRIZIONE N. 21655/4238 del 29/04/2009 nascente da decreto ingiuntivo Tribunale di Messina del 26/07/2008 - A favore: Banca Popolare di Lodi S.p.A. -Lodi (C.F. 05754690963) (domicilio eletto in Messina, Via Ghibellina n. 57;

Contro: [REDACTED];



- Sorte capitale euro 450.000,00, ipoteca euro 600.000,00.

**4.2.4. ISCRIZIONE:**

ISCRIZIONE N. 27297/5553 del 28/05/2009 nascente da decreto ingiuntivo Tribunale di Messina del 19/06/2007 - A favore: Unicredit Banca D'Impresa S.p.A. - Verona (C.F. 03656170960) (domicilio eletto in Messina, Via F. Bisazza n. 10);

Contro: [REDACTED]

- Sorte capitale euro 1.148.289,70, ipoteca euro 1.150.000,00.

**4.2.5. TRASCRIZIONE:**

TRASCRIZIONE N. 16163/11841 del 28/03/2013 nascente da domanda giudiziale - esecuzione in forma specifica - Tribunale di Milano del 04/03/2013 - A favore: [REDACTED]

(per 1/2 di nuda proprietà);

(per 1/2 di nuda proprietà);

(per il diritto di abitazione);

Contro: [REDACTED]

**4.2.6. TRASCRIZIONE:**

TRASCRIZIONE N. 31877/22475 del 15/06/2015 nascente da pignoramento Tribunale di Milano del 16/04/2015 - A favore: Banco Popolare Società Cooperativa - Verona codice fiscale 03700430238;

Contro: [REDACTED]

**4.2.7. TRASCRIZIONE:**

TRASCRIZIONE N. 52201/75207 del 24/12/2015 - Atto giudiziario - Sentenza Traslativa - rep. N. 11943/2015 del 27.10.2015.

In questa Sentenza il Giudice, definitivamente pronunciando nel contraddittorio tra le parti, trasferisce ex art. 2932 C.C., la nuda proprietà al 50% ciascuno in favore di [REDACTED]

[REDACTED] con il diritto di abitazione in favore di [REDACTED], per l'intero dell'immobile pignorato.

**4.2.8. Altre trascrizioni:** rinuncia all'eredità di [REDACTED] del 29.07.2015 - registrato il 06.08.2015 (doc. all. n. 2/1) rinuncia all'eredità di [REDACTED] del 24.12.2015 (doc. all. n. 2/2) - registrato a Messina il 18.01.2016.

**4.2.4. Altre limitazioni d'uso:** nessuna.

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:** dal rilievo metrico - fotografico dallo stato di fatto si evince una difformità: è stata creata una stanza in più, dividendo il locale soggiorno/pranzo. Pertanto bisogna sanare tale abuso e la rettifica grafica dei balconi con una pratica in comune presentata da un tecnico abilitato - PERMESSO DI COSTRUIRE A SANATORIA (artt. 11/15 D.P.R. 380/2001) AI SENSI DEL D.P.R. 380 del 06-06-2001 e un successivo aggiornamento catastale.

**Costo pratica comunale, aggiornamento catastale, sanzione, euro 4.000,00 oltre IVA e CPA.**

**4.3.2. Conformità catastale:** dal rilievo metrico - fotografico dallo stato di fatto e dalla disamina della planimetria catastale, si evince la difformità come nel punto precedente.



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2014/15	€ 2.800,00
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2016/17	€ 2.800,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 000,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: (Doc. all. n. 6).	€ 951,27
Spesa straordinaria manutenzione facciata	€ 000,00
Cause in corso:	nessuna.
Atti ablativi:	nessuno.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. Attuali proprietari e precedenti proprietari:

- Ai signori [REDACTED] l'immobile è pervenuto per successione non trascritta in morte di [REDACTED] e deceduto il 26/06/2012.

N.B. Risulta trascritta il 13/12/2012 ai nn. ri 62728/45193, accettazione di eredità con beneficio di inventario Tribunale ordinario ex Pretura di Milano del 05/12/2012.

- Al predetto [REDACTED] l'immobile era pervenuto per atto di vendita in Notaio Sergio Vecchioni del 28/10/2003, trascritto il 31/10/2003 ai nn. 87049/57216, da potere della signora [REDACTED]

- Alla suddetta [REDACTED] l'immobile (in catasto già foglio 5, mapp. 1385 sub. 23) era pervenuto per atto di vendita in Notaio Albino Chiesa del 25/06/1973, trascritto il 11/07/1973 ai nn. ri 24081/20533, da potere della signora [REDACTED]

Riferito limitatamente a corpo unico.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

- 7.1. Il fabbricato è stato costruito antecedentemente al 1 settembre 1967. Scheda catastale del 08.05.1962 - n. 0068931. In data 27.02.2018 sono stati richiesti gli atti di fabbrica al comune di Milano - ricevuta n. 2018/CMIL-LO-TO2/2135 - senza nessun riscontro di pratiche edilizie dopo il 1967.

## Descrizione appartamento di cui al punto A

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/2, esecutato [REDACTED] e piena proprietà per la quota di 1/2, esecutato [REDACTED] di un appartamento sito in Via Melchiorre Gioia, al civico, 132 - Via Edolo, al civico n. 29, Milano.

L'immobile fa parte di un complesso immobiliare, con doppio ingresso condominiale, sia su Via Melchiorre Gioia, che su Via Edolo, situato al piano primo (secondo fuori terra) con annessa cantina di proprietà esclusiva al piano secondo interrato.

E' composto attualmente da 6 locali oltre servizi.

Giudice: Dott. ssa SIMONETTA SCIRPO  
Custode: dott. ssa Margherita Degraffi  
Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco



L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **218** circa, compreso di vano di cantina.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione immobile:**

[REDACTED]	
- proprietà per 1/2;	
[REDACTED]	
- proprietà per 1/2;	
[REDACTED]	
- Abitazione 1/1.	

**Descrizione dell'appartamento:**

**Fg. n. 196; Mapp. 221, Sub. 23**, Via Edolo n. 29 – Cat. A/2, Classe 5, Vani 7, Piano P1/S2, Sup. Catastale mq 181, rendita € 1.446,08. Variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

**Coerenze in contorno all'immobile, da nord in senso orario:**

Via Paraccini, vano scale e ascensore comune, altra proprietà, cortile, altra proprietà di altra scala, Via Melchiorre Gioia.

**Coerenze in contorno alla cantina, da nord in senso orario:**

altra proprietà, corridoio comune, altra proprietà.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna al piano primo di 2,80 m, mentre la cantina ha un'altezza interna di 2,15 m.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano Primo (secondo fuori terra)</b>					
Abitazione	194,00	1,00	194,00	Nord/Est/Ovest	Buona
Balconi	16,00	0,30	4,80	Nord/Est/Ovest	Buoni
<b>Piano Secondo Interrato - Cantina</b>	<b>8,00</b>	<b>0,25</b>	<b>2,00</b>	<b>Interna</b>	<b>Normale</b>
<b>Totale</b>	<b>218,00</b>		<b>200,80</b>		
			Arr. 201,00		
<b>Totale</b>			<b>Arr. 201,00</b>		

**Caratteristiche descrittive:**

**Fondazioni (struttura):** materiale/tipologia: non conosciute.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Strutture verticali (struttura):** materiale: mattoni forati o doppio uni e c.a. strutture portanti.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Travi (struttura):	materiale: in c.a. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Solai (struttura):	tipologia: tipo prefabbricato in c.a. Condizione: non verificata. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Muratura (struttura):	tipologia: portante, con intonaco e tinteggiatura per esterni, con inserzioni in pietra. Condizioni: normale. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Copertura (struttura e rivestimento)	tipologia: piana in cls e rivestimento in guaina. Condizioni: buona. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: ante a battente in legno. Condizioni: buoni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: ante a battente in alluminio e doppio vetro. Condizioni: buoni. Protezioni esterne: persiane in legno. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Plafoni (componente edilizia):	materiale: stuccatura e pitturato. Condizioni: buoni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Pareti (interne):	materiale: forati +intonaco+tinteggiatura. Condizioni: buoni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Rivestimento (componente edilizia):	ubicazione: bagni, materiale: ceramica in buone condizioni; angolo cottura: ceramica in buone condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Pavimenti: (componente edilizia):	ubicazione: in tutta la casa. Materiale: in ceramica e parquettes in buone condizioni.
Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: porta blindata in normali condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Antenna collettiva (componente edilizia):	tipologia: autonoma. Condizione: non rilevabile. Certificazione: non conosciuta. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Antifurto (componente edilizia):	tipologia: non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Gas (impianto):	alimentazione: metano. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V. Condizioni: normale. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



**Fognatura (impianto):** tipologia: autonoma.  
Fognatura: comunale.  
Condizioni: non ispezionata  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Telefonico (impianto):** tipologia: non presente.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Citofonico (impianto):** Tipologia: presente.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Idrico (impianto):** alimentazione: lavello e apparecchi sanitari.  
Condizioni: normali.  
Certificazioni: non conosciute.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Termico (impianto):** tipologia: centralizzato.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Ascensore(impianto)** presente.

**Condizionamento** tipologia: presente in alcuni locali.  
**(componente edilizia):** Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

#### Valutazione - Metodo Comparativo

Parametro di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello di stima.

		Minimo (€/Mq)	Massimo (€/Mq)
Fonte	Rilevazione perito Arch. Ritacco in loco basata su Beni Immobili similari correntemente offerti sul mercato immobiliare.	€ 2.300	€ 4.300
Fonte	AGENZIA DEL TERRITORIO: Banca dati OMI (I Semestre 2017)	€ 2.300	€ 3.400

Parametro utilizzato (€/Mq)	<u>€ 3.300</u>
-----------------------------	----------------

#### Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile

Al cespite oggetto di valutazione viene attribuito un grado di commerciabilità buono sia in base alla sua ubicazione, sia in base allo stato attuale di manutenzione e metratura commerciale.

Da indagini di mercato svolte in loco su immobili simili a quello in oggetto, si sono riscontrati valori di cessione che si attestano tra i 2.300 e i 4.300 €/mq. Date le caratteristiche generali dell'immobile, l'età del fabbricato, l'ubicazione e il tipo di finiture presenti, si ritiene congruo attribuire un valore di cessione pari a **3.300 €/mq**.

### 8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano.
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano.
- Ufficio Tecnico del comune di Milano (MI).
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:





- o Rilevazione prezzi di mercato anno 2016/2017 Prezziario Imm. re di Milano e provincia.
- o O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° Semestre 2017.

8.3.	Valutazioni corpi				
ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota	
A	Appartamento	201,00	€ 663.300,00	€ 663.300,00	
TOTALE			€ 663.300,00	€ 663.300,00	

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 33.165,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	- € 4.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita:	- € 951,27

**Giudizio di comoda divisibilità:** l'immobile oggetto di pignoramento, è di difficile divisibilità, in quanto non risulta comoda e potrebbe inficiare la funzionalità e la fruibilità, dello stesso, ed eseguita con spese eccessive potrebbe pregiudicare l'originario valore. Nel caso specifico, deve anche verificarsi il frazionamento dal punto di vista urbanistico/edilizio.

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova. **€ 625.183,73**

Non si considera, secondo l'interpretazione del perito sul il diritto di abitazione in favore di **[REDACTED]**, per l'intero dell'immobile pignorato, in quanto le sentenze della Corte di Cassazione in ordine alla prevalenza recitano (tralasciando la trascrizione del pignoramento) dell'iscrizione d'ipoteca rispetto alla successiva trascrizione della sentenza con cui si riconosce il diritto di abitazione - in particolare, la sentenza della **Corte di Cassazione Civile n. 15855/2014** in cui si afferma che "il diritto di abitazione conseguito in forza di assegnazione della casa coniugale in seguito a separazione personale se conseguito successivamente all'iscrizione ipotecaria non è opponibile allo stesso creditore ipotecario e quindi all'acquirente dell'immobile in sede



esecutiva", e ancora **Corte di Cassazione, Civ., sentenza n. 7776 del 20/04/2016** in cui si afferma che *"in materia di assegnazione della casa familiare, l'art. 155 quater c.c. (applicabile ratione temporis), laddove prevede che "il provvedimento di assegnazione e quello di revoca sono trascrivibili e opponibili a terzi ai sensi dell'art. 2643 c.c.", va interpretato nel senso che entrambi non hanno effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione, il quale può far vendere coattivamente l'immobile come libero"*.

Milano, 04.04.2018.

**Il Perito**

Arch. Anna Teresa Ritacco



**Allegati:**

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - 2/1 - 2/2 - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- 3 - Visura storica per immobile;
- 4 - Planimetria catastale;
- 5 - Estratto di mappa;
- 6 - Spese insolute condominio.

